

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

**БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ  
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ**

**Кафедра управления недвижимостью**

**ОЛЬХОВИК**

Елена Александровна

**ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ  
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Дипломная работа

Научный руководитель:  
кандидат технических наук,  
доцент Т. В. Борздова

Допущена к защите

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 г.

Зав. кафедрой управления недвижимостью

\_\_\_\_\_ Т. В. Борздова

кандидат технических наук, доцент

Минск, 2015

## РЕФЕРАТ

Дипломная работа: 78 с., 14 рис., 21 табл., 46 источников, 9 приложений.

Ключевые слова: РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ, ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, СРАВНИТЕЛЬНЫЙ МЕТОД, ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ДОХОДНЫЙ МЕТОД, ЗАТРАТНЫЙ МЕТОД

Объект исследования – коммерческая недвижимость Республики Беларусь.

Цель работы – исследование особенностей оценки объектов коммерческой недвижимости в Республике Беларусь.

В процессе работы изучались теоретические основы оценки коммерческой недвижимости; конкретизированы понятия рынка недвижимости и объектов оценки недвижимости; выполнен анализ технологии использования оценочных методов; исследовано государственное регулирование оценочной деятельности в Республике Беларусь; было проведено описание характеристик оцениваемого административного здания, расположенного в Центральном районе города Минска; проанализирована ситуация на рынке коммерческой недвижимости г. Минска на момент проведения оценки. В работе проведен выбор методов оценки и обосновано их использование в рамках стандартных оценочных методов – доходного и сравнительного, как наиболее объективно отражающих величину рыночной стоимости.

Областью возможного практического применения является система саморегулирования оценочной деятельности, а также система подготовки и сертификации оценщиков.

Элементом научной новизны полученных результатов является внедрение системы саморегулирования нескольких общественных организаций, создание научно-методического центра по оценке и Центра экспертиз, появление новой разновидности специалистов – оценщиков-консультантов, внедрение трех уровней сертификации, а также введение новой специальности «оценочная деятельность».

Автор работы подтверждает, что приведенный в ней аналитический и расчетный материал правильно и объективно отражает состояние исследуемого вопроса, а все заимствованные из литературных и других источников, теоретические и методологические положения и концепции сопровождаются ссылками на их авторов.

## РЭФЕРАТ

Дыпломная праца: 78 с., 14 мал., 21 табл., 46 крыніц, 9 прыкладанняў.

Ключавыя словы: РЫНАК НЕРУХОМАСЦІ, КАМЕРЦЫЙНАЯ НЕРУХОМАСЦЬ, АЦЭНКА НЕРУХОМАСЦІ, АБ'ЕКТ АЦЭНКІ, РЫНКАВЫ КОШТ, ПАРАЎНАЛЬНЫ МЕТАД, АБ'ЕКТЫ-АНАЛАГІ, ПРЫБЫТКОВЫ МЕТАД, ЗАТРАТНЫ МЕТАД

Аб'ект даследавання – камерцыйная нерухомасць Рэспубліцы Беларусь.

Мэта работы – даследаванне асаблівасцяў ацэнкі аб'ектаў камерцыйнай нерухомасці ў Рэспубліцы Беларусь.

У працэсе работы вывучаліся тэарэтычныя асновы ацэнкі камерцыйнай нерухомасці; канкрэтызаваны паняцці рынку нерухомасці і аб'ектаў ацэнкі нерухомасці; выканан аналіз тэхналогіі выкарыстання ацэначных метадаў; даследавана дзяржаўнае рэгуляванне ацэначнай дзейнасці ў Рэспубліцы Беларусь; была праведзена апісанне характарыстык ацэніваемага адміністрацыйнага будынка, размешчанага ў Цэнтральным раёне горада Мінска; прааналізавана сітуацыя на рынку камерцыйнай нерухомасці г. Мінска на момант правядзення ацэнкі. У працы праведзены выбар метадаў ацэнкі і абгрунтавана іх выкарыстанне ў рамках стандартных ацэначных метадаў – прыбыткавага і параўнальнага, якія найбольш аб'ектыўна адлюстроўваюць велічыню рынкавага кошту.

Вобласцю магчымага практычнага прымянення з'яўляецца сістэма самарэгулявання ацэначнай дзейнасці, а таксама сістэма падрыхтоўкі і сертыфікацыі ацэншчыкаў.

Элементарам навуковай навізны атрыманых вынікаў з'яўляецца ўкараненне сістэмы самарэгулявання некалькіх грамадскіх арганізацый, стварэнне навукова-метадычнага цэнтра па ацэнцы і Цэнтра экспертыз, з'яўленне новай разнавіднасці спецыялістаў – ацэншчыкаў-кансультантаў, ўкараненне трох узроўняў сертыфікацыі, а таксама ўвядзенне новай спецыяльнасці «ацэначная дзейнасць».

Аўтар працы пацвярджае, што прыведзены ў ёй аналітычны і разліковы матэрыял правільна і аб'ектыўна адлюстроўвае стан доследнага пытання, а ўсе запазычаныя з літаратурных і іншых крыніц, тэарэтычныя і метадалагічныя палажэнні і канцэпцыі суправаджаюцца спасылкамі на іх аўтараў.

## **ABSTRACT**

Diploma thesis: 78 p., 14 pic., 21 tab., 46 sources, 9 applications.

**Keywords:** REAL ESTATE MARKET, COMMERCIAL REAL ESTATE, REAL ESTATE APPRAISAL, OBJECT OF EVALUATION, MARKET VALUE, COMPARATIVE METHOD, OBJECTS-ANALOGUES, INCOME APPROACH, COST APPROACH

Object of the research – commercial real estate of the Republic of Belarus.

Purpose of the research – to study the features of assessment of commercial real estate in the Republic of Belarus.

During the research, the theoretical basis of the assessment of commercial real estate was studied; fleshed out the concept of the real estate market and objects of real estate appraisal; The analysis of the use of technology assessment methods was performed; state regulation of valuation activities in the Republic of Belarus was investigated; the characterization of the estimated administrative building located in the Central district of Minsk was performed; the situation in the commercial property market in Minsk at the time of evaluation was analyzed. The range of assessment methods and their use is justified under the standard valuation methods – the income and comparative as the methods, which most objectively reflects the value of the market value.

The area of possible practical application is a system of self-regulation of valuation activities and system of training and certification of appraisers.

The element of scientific novelty of the results is the introduction of a system of self-regulation of several non-governmental organizations, the creation of Scientific and methodological center for evaluation and Centers of expertise, the emergence of a new species of experts – appraisers consultants, the introduction of three levels of certification, and the introduction of new specialty "evaluation activities".

The author of the work confirms that resulted in it analytical and calculation material correctly and objectively reflects the state of the test question and all borrowed from literature and other sources, the theoretical and methodological principles and concepts are accompanied by references to their authors.